

FICHA DOUTRINÁRIA

- Diploma: Código do Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares
- Artigo/Verba: Art.10º - Mais-valias
- Assunto: Alienação de imóvel adquirido para HPP e posteriormente afeto a habitação secundária - reinvestimento
- Processo: 27964, com despacho de 2025-08-26, do Chefe de Divisão da DSIRS, por subdelegação
- Conteúdo: Pretende o requerente que lhe seja prestada informação vinculativa relacionada com o apuramento de mais valias e respetiva tributação em sede de IRS, para a situação que identifica:
- É casado em regime de separação de bens e tem 75 anos de idade;
 - Em 2003 comprou fração autónoma identificada pela letra "D" no imóvel situado em P..., apenas em seu nome e para sua habitação principal e permanente;
 - Em dezembro de 2016 casou sob o regime de separação de bens e alterou a sua residência permanente para a fração "J" de imóvel localizado em L...;
 - Em janeiro de 2025 alienou a fração "D" supra identificada, entretanto usada como habitação secundária, pelo valor de 15X.000,00.
- Termos em que questiona se pode ser aceite como reinvestimento, para efeitos de exclusão de tributação em IRS, a aquisição de imóvel em regime de compropriedade com a esposa, que afetarà a sua habitação permanente, desde que ocorra no prazo de prazo de 36 meses após a alienação, isto é, até ao janeiro de 2028.

INFORMAÇÃO:

1. Estabelece o nº 5 do artigo 10º do Código do IRS o seguinte:

"São excluídos da tributação os ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóveis destinados a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, desde que verificadas, cumulativamente, as seguintes condições:

a) O valor de realização, deduzido da amortização de eventual empréstimo contraído para a aquisição do imóvel, seja reinvestido na aquisição da propriedade de outro imóvel, de terreno para construção de imóvel e ou respetiva construção, ou na ampliação ou melhoramento de outro imóvel exclusivamente com o mesmo destino situado em território português ou no território de outro Estado membro da União Europeia ou do Espaço Económico Europeu, desde que, neste último caso, exista intercâmbio de informações em matéria fiscal;

b) O reinvestimento previsto na alínea anterior seja efetuado entre os 24 meses anteriores e os 36 meses posteriores contados da data da realização;

c) O sujeito passivo manifeste a intenção de proceder ao reinvestimento, ainda que parcial, mencionando o respetivo montante na declaração de rendimentos respeitante ao ano da alienação;

d) (Revogada.)

e) O imóvel transmitido tenha sido destinado a habitação própria e permanente do sujeito passivo ou do seu agregado familiar, comprovada através do respetivo domicílio fiscal, nos 12 meses anteriores à data da transmissão, ou, quando anterior, à data do reinvestimento previsto na alínea a), salvo se a inobservância deste período se tenha devido a circunstâncias excecionais, nos termos do n.º 23;

2. Verificando-se que o imóvel em causa não constituía habitação própria e permanente

do requerente no momento da venda, tal como reconhecido pelo próprio, há que concluir que eventuais mais-valias que possam resultar da venda do imóvel não aproveitam da norma de exclusão tributária referida no ponto anterior.

3. Por seu lado, tendo a alienação ocorrido em janeiro de 2025, também não se aplica o disposto no artigo 50.º da Lei n.º 56/2023, de 6 de outubro (Programa Mais Habitação), entretanto alterado pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, que introduziu no seu n.º 1 uma norma transitória em matéria fiscal, em vigor até 31 de dezembro de 2024, concedendo o benefício da exclusão de tributação em IRS de ganhos provenientes da transmissão onerosa de imóvel que não corresponda a habitação própria e permanente do alienante.

4. Face ao exposto, a alienação do imóvel em janeiro de 2025 está sujeita a tributação em IRS, não beneficiando da exclusão de tributação por reinvestimento, ao abrigo do disposto no n.º 5 do artigo 10º do Código do IRS.